

**Demande d'examen au cas par cas préalable
à la réalisation d'une étude d'impact**

Article R. 122-3 du code de l'environnement

Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection
de l'environnement

Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat
compétente en matière d'environnement

Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative

Cadre réservé à l'administration

Date de réception :

Dossier complet le :

N° d'enregistrement :

1. Intitulé du projet

Ile du Moulin de l'Archeveque sur la commune de
Saint-Brice-Coucellles

2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

l'Effort Rémois

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

Alain Nicole

RCS / SIRET

13315148101679100018

Forme juridique

SA

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et
dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33	Surface du projet : 13 654 m ² Surface de plancher : 10 590 m ²

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1

4.1 Nature du projet

projet de constructions d'immeubles à usage
d'habitation et d'une résidence services.

4.2 Objectifs du projet

Viabilisation des terrains pour la construction
d'immeubles R + 2 + Combles

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le site est d'anciennes zones pavillonnaires et
artisanales.

La Veste et le ruisseau du moulin de
l'Archevêque encerclent le projet.

Une voie nouvelle est créée pour désenclaver la ZAC
des Bords de Veste. Depuis cette voie nouvelle, les futurs
bâtiments seront desservis.

Planning prévisionnel : démolition des constructions au 1^{er}
trimestre 2014. Voiries juin 2014 et construction bâtiments fin 2014

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Il y aura 160 logements environ. Tous sont raccordés
au réseau de la ville.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- permis d'aménager
- dossier au titre de la loi sur l'eau

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

permis d'aménager

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Surface globale du projet	13 654 m ²
Surface de plancher	10 590 m ²
nombre de logements	160 u
Surface bâtie	3320 m ²
Surface paysagère	4500 m ²

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de
Saint Brice Courcelles
51370
Rue de la libération

Coordonnées géographiques¹

Long. 3° 58' 54" E Lat. 49° 15' 44" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" Lat. ___° ___' ___"

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui

Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

La loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données nominatives portées dans ce formulaire. Elle garantit un droit d'accès et de rectification pour ces données auprès du service destinataire

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Le site est composé de 2 locaux commerciaux et 2 maisons d'habitation.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

PLU du 28 mars 2011 : zones Ni et UAc

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui Non

5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bassin Seine - Normandie
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	à proximité : - SIC - FR2100274 Marais et pelouses du tertre de Chenay à 5 km - SIC - FR2100284 Marais de la Vesle en amont de Reims à 8 km
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<i>Perturbations lors de la construction avec la poutrière, le bruit.</i>
	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Nappe sub-affleurante
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Rejet des eaux usées dans le réseau de Reims métropole Rejet des eaux pluviales dans la Veste (dossier loi sur l'eau)</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
- Extrait du PLU (plan de zonage et règlement)
- Plan de répartition des eaux
- Carte des moyses
- Carte ZNIEFF - Vallée de la Vesle

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à

le,

Signature

ST BRICE COURCELLES – ILE DU MOULIN DE L'ARCHEVEQUE



ST BRICE COURCELLES – ILE DU MOULIN DE L'ARCHEVEQUE







PHOTO N° 1 – DEPUIS GIRATOIRE RD75



PHOTO N2 – DEPUIS GIRATOIRE RD75



PHOTO N° 3 – INTERIEUR DU SITE



PHOTO N° 4 – DEPUIS RIVE DROITE

- Légende des aménagements**
- Voie
 - Cheminement piétons
 - Stationnement

MATRE D'OUVRAGE

PLURAL
GROUPE

L'EFFORT REIMS
Action
Généraliste

7, rue Marie STUART BP 324
51061 REIMS cedex - Tél: 03.26.04.98.11

Département de la Marne
Commune de **SAINT BRICE COURCELLES**

AMENAGEMENT DES
BORDS DE VESLE

PROJET

Plan masse général

échelle: 1/500

date: 15/11/2012

MAITRE D'OEUVRE
CIE CHAMPAGNE ARDENNE AMENAGEMENT
7, rue Marie STUART BP 324
51061 REIMS cedex
Tél: 03.26.04.98.20

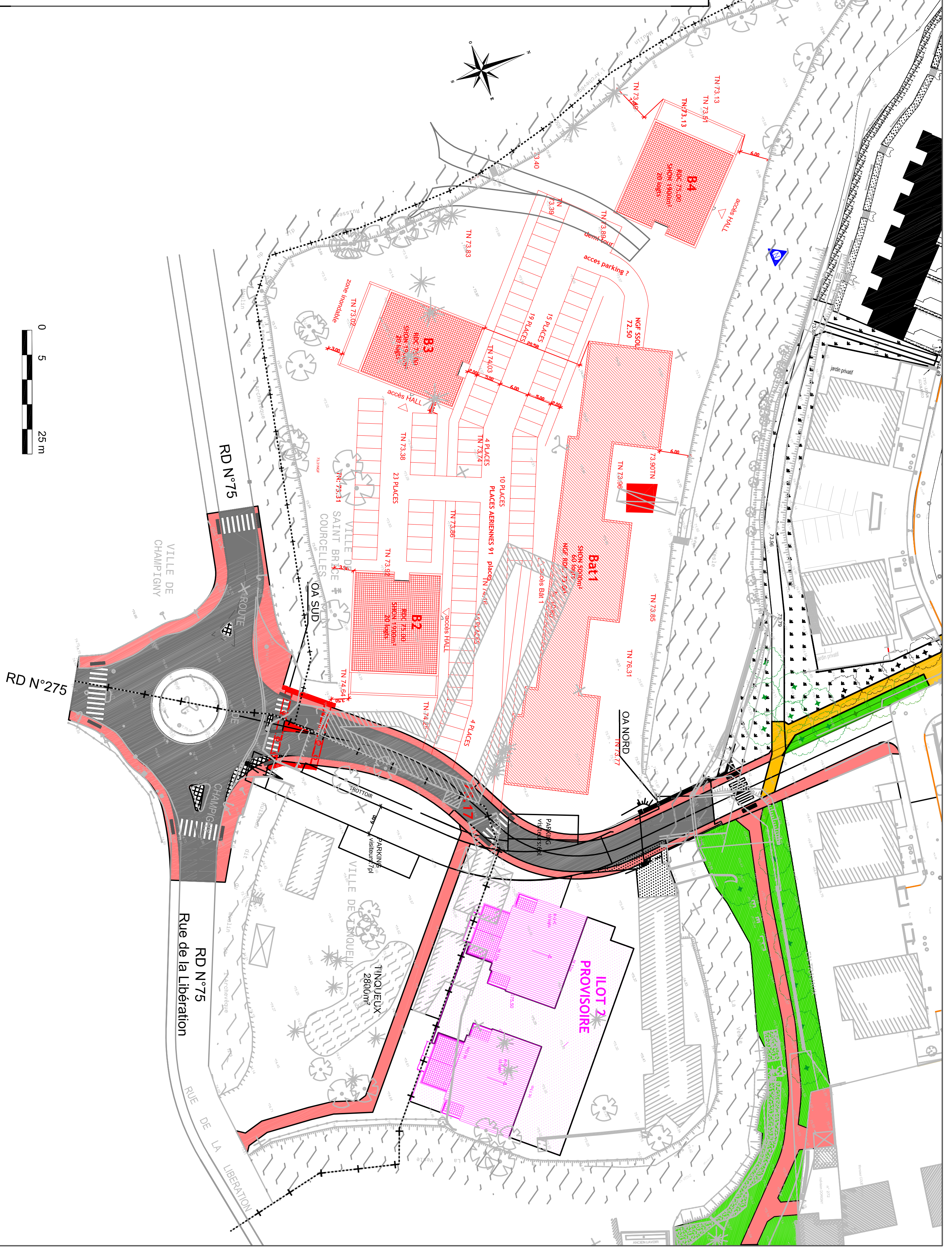
Directeur : M.FERRO

Design : O.BOUILLETTE

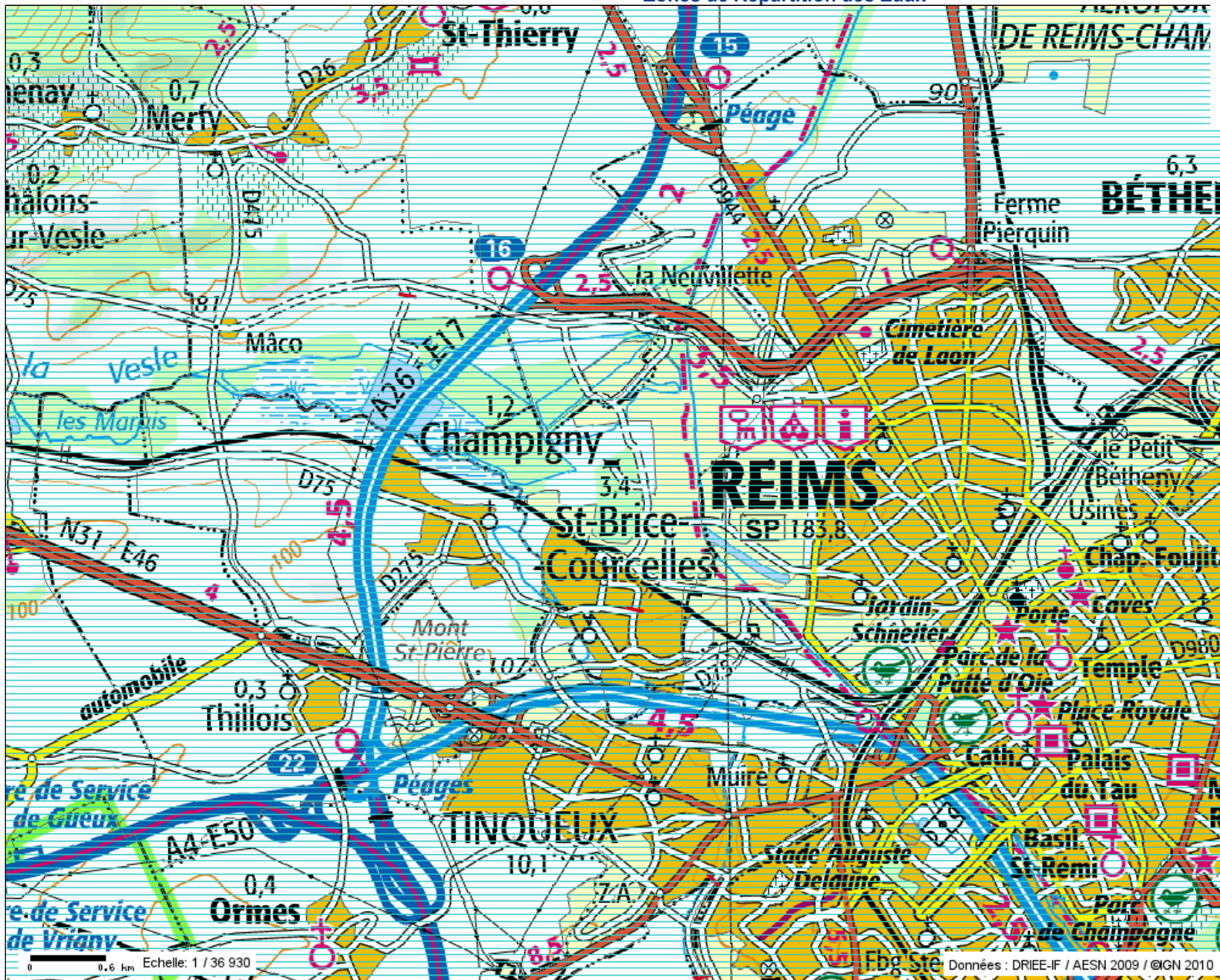
Chargé d'opérations : L.LEGRAND

Architectes
ROPEROUX - RI LECGE architectes
23, rue Héloïse
51100 REIMS
Tél. : 03 26 88 21 92 Fax : 03 26 89 27 13
rd@rch@wanadoo.fr

PRO













Zones de Répartition des Eaux



Contenu de la carte

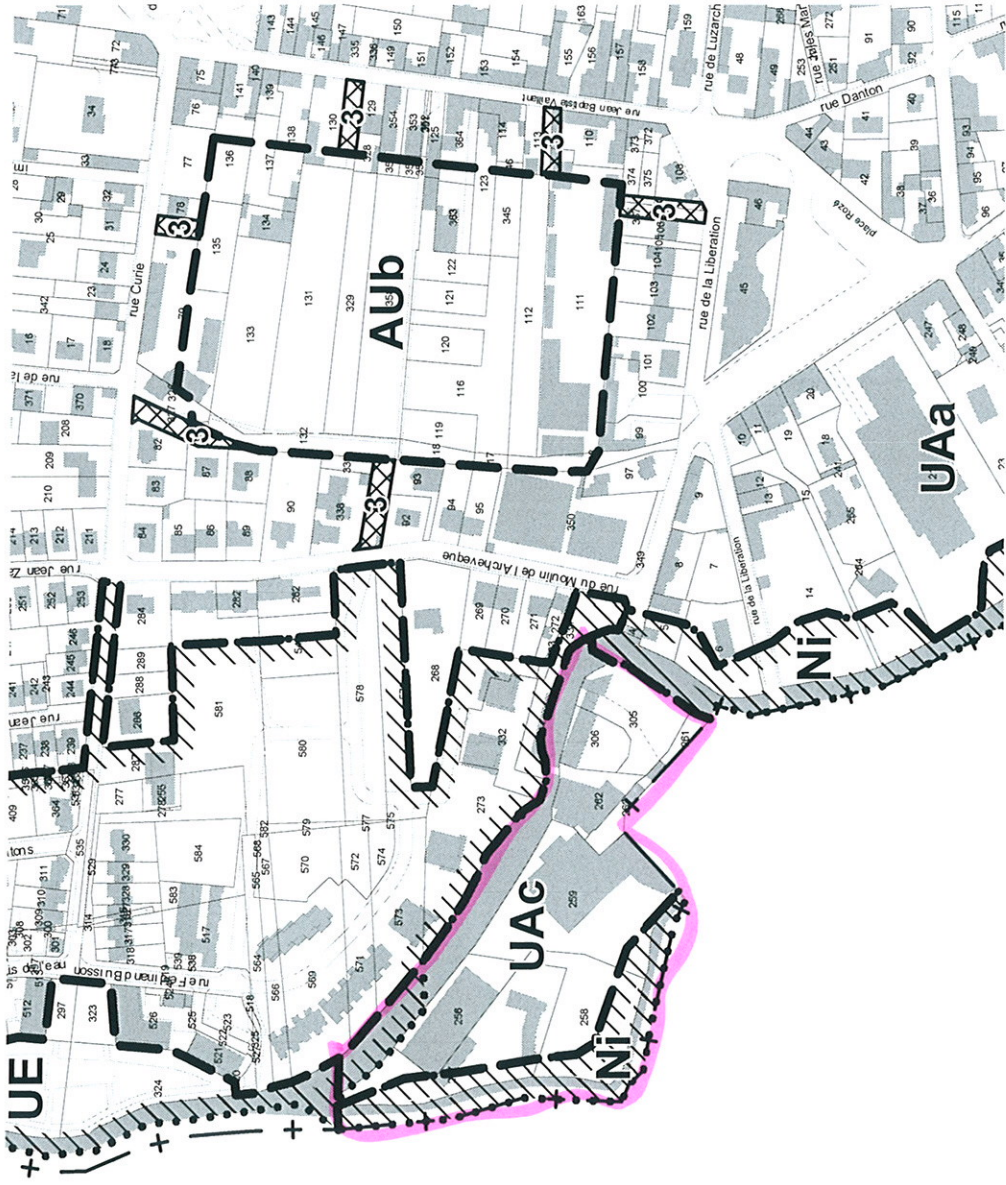
Zones de Répartition des Eaux (ZRE)

-  Aronde
-  Bathonien
-  Beauce
-  Cenomanien
-  Champigny
-  Albien
-  Communes du bassin et leur classement en ZRE
-  Départements
-  Commune
-  Référentiel IGN de France métropole

Tous droits réservés.

Document imprimé le 9 Août 2013, serveur Carmen v2, <http://carmen.developpement-durable.gouv.fr>, Service: DRIEE Ile- de- France.

Commune de Champigny



Dossier approuvé
Suite au contrôle de légalité

PLAN LOCAL D'URBANISME

Saint Brice Courcelles

1ère modification

Vu pour être annexé à la
délibération du

28 mars 2011

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Règlement
(document n°D1)

AGENCE
D'URBANISME
Développement & Prospective



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone non équipée, aménageable dans le cadre de la réalisation de la coulée verte, dont la délimitation correspond aux espaces naturels situés en bordure de la Vesle, et exposés à des risques d'inondation. Le règlement interdit toute nouvelle construction.

La zone se compose de 3 secteurs :

Ne : secteur naturel autorisant la réalisation d'infrastructures, réseaux, bassins d'eau et équipements publics nécessaires à la réalisation de la Coulée Verte, des Bords de Vesle et du Château de la Malle

Ni : secteur exposé au risque d'inondation

Nj : secteur exposé au risque d'inondation autorisant la création de jardins, d'exploitations maraîchères et horticoles.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

N 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les terrains de camping et de caravanes,
- 1.2. Le stationnement de caravanes isolées ou groupées
- 1.3. Les habitations légères de loisirs et les mobil homes.
- 1.4. Le dépôt de véhicule
- 1.5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2

N 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à autorisation préalable. Elles doivent être conçues de façon à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.
- 2.2. Les travaux, installations et aménagements conformément aux articles R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.
- 2.3. Les constructions et ouvrages destinés à améliorer l'écoulement des eaux.
- 2.4. Les affouillements des sols.
- 2.5. Les travaux et implantations des supports liés au passage des lignes de transport d'énergie électrique.

Dans le secteur Nj :

- 2.6. Les lotissements destinés à la création de jardins, et les constructions qui y sont directement liées, à condition :
 - qu'ils fassent l'objet d'une étude d'ensemble assurant une bonne intégration dans l'environnement,
 - et que les abris de jardins n'excèdent pas une superficie au sol de 6 m².

Dans le secteur Ne :

- 2.7. La réalisation d'infrastructures et réseaux nécessaires à la réalisation de la Coulée Verte et d'équipements publics en liaison avec le projet de la Coulée Verte
- 2.4. Les équipements publics communaux et intercommunaux

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

N 3. ACCÈS ET VOIRIE

Pas de prescription particulière.

N 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription particulière.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Dans le secteur Nj :

Les abris doivent être édifiés à une distance au moins égale à 6 m comptée à partir de l'alignement.

Dans le secteur Ne :

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

N 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur Nj :

Les abris peuvent être édifiés en limites séparatives afin de permettre les constructions jointives sur plusieurs parcelles.

Dans le secteur Ne :

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

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

Pas de prescription particulière.

N 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

N 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nj :

La hauteur des abris jardins ne doit pas excéder 3 m au faîtage.

Dans le secteur Ne :

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

N 11. ASPECT EXTÉRIEUR

Dans l'ensemble de la zone :

11.1. 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.

11.2. Les abris-jardins devront, tant en forme qu'en volume et qu'en traitement des matériaux, s'intégrer dans l'espace environnant.

Dans le secteur Ni :

11.3. Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum d'1 m.

Dans les secteurs Ne et Nj :

11.4. Les clôtures doivent être constituées de grillage, doublé ou non d'une haie, d'une hauteur maximum de 2 m.

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N 12. STATIONNEMENT

Dans le secteur Nj :

Le stationnement correspondant aux besoins devra être prévu en dehors des voies publiques à l'intérieur des parcelles.

Dans le secteur Ne :

Pour les équipements communaux et intercommunaux : pas de prescription particulière

N 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Une bande de 20 m de profondeur à compter de la berge de la Vesle, figurant au plan des zones, devra être plantée.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

N 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription particulière.

Dossier approuvé
Suite au contrôle de légalité

➤ PLAN LOCAL D'URBANISME

➤ Saint Brice Courcelles

1ère modification

Vu pour être annexé à la
délibération du

28 mars 2011

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme

Cachet et Signature du Maire

Règlement
(document n°D1)

AGENCE DÉPARTEMENTALE
D'URBANISME
Département de la Seine-et-Marne

UA

↳ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Les zones urbaines couvrent non seulement les secteurs déjà urbanisés, mais aussi ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces terrains sont donc immédiatement constructibles.

4 catégories de zones urbaines ont été retenues au P.L.U. de la commune de SAINT-BRICE-COURCELLES.

- une zone UA : zone urbaine d'habitat, services, commerces et activités artisanales non nuisantes
- une zone UE : zone urbaine d'équipements collectifs communaux ou intercommunaux à vocation sportive, de loisirs, récréative, d'espaces verts, d'activités,
- une zone UX : zone urbaine d'activités,
- une zone UZ : zone urbaine mixte destinée à l'habitat et aux activités dont la création a fait l'objet d'une Z.A.C.

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

Zone urbaine destinée à l'habitat, aux services, aux commerces et aux activités artisanales non nuisantes. Cette zone est divisée en 3 secteurs :

- UAa correspondant à la partie d'habitat au sud de la voie ferrée
- UAb : correspondant à la partie d'habitat au nord de la voie ferrée
- UAc : correspondant à la partie habitat située au sud de la Vesle

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

UA 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôts commerciaux.
- 1.2. Les installations classées.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanes.
- 1.5. Les caravanes isolées ou groupées.
- 1.6. Les dépôts de véhicules.
- 1.7. Les habitations légères de loisirs et les mobil home.

UA 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1. Rappels :

- 2.1.1. En application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.1.2. Les travaux, installations et aménagements conformément à l'article R.421-18 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 2.1.3. Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les constructions sont autorisées à condition d'appliquer les règles du présent règlement à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

2.2. Sont admis :

Dans l'ensemble de la zone

- 2.2.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 2.2.2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat.
- 2.2.3. Les travaux, installations et aménagements conformément à l'article R.421-19 à 421-22 du Code de l'Urbanisme.
- 2.2.4. Les constructions à usage de services, de commerces et d'artisanat à condition :
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - qu'elles soient compatibles, par leur volume et leur aspect extérieur, avec le milieu environnant,
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- 2.2.5. Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol autorisés et/ou qu'ils soient justifiés par la nature du sol ou la topographie des lieux.
- 2.2.6. Les équipements publics
- 2.2.7. Les garages réalisés en sous-sol sont interdits à l'exception des garages collectifs et de la reconstruction après sinistre de garages individuels.
- 2.2.8. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront :
 - soit être intégrés à la construction principale
 - soit réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale
- 2.2.9. Les conteneurs à déchets pourront être enterrés dans un dispositif spécifique agréé par la Communauté d'Agglomération de Reims

➔ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Dans le secteur UAc

2.3. Seules sont autorisées les constructions mentionnées à l'article 2 à condition que ces dernières soient un Bâtiment Basse Consommation (BBC)

Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

UA 3. ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Accès :

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Toute opération doit prendre un seul accès sur la voie publique. Les accès doivent être adaptés à l'opération et apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.4. Les garages collectifs et les groupes de garages individuels doivent être disposés de façon à ne présenter que deux accès au plus sur la voie publique.

3.2. Voirie :

- 3.2.1. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.
- 3.2.2. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.2.3. Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

UA 4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable :

- 4.1.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.1.2. Dans l'habitat collectif, un point d'eau doit être créé dans les locaux de stockage des déchets

4.2. Eaux usées (assainissement) :

- 4.2.1. Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, s'il existe, en respectant ses caractéristiques (système séparatif). Le branchement se fera conformément à l'article L 1331-1 du Code de la Santé Publique, et sera à la charge des propriétaires riverains.
- 4.2.2. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- 4.2.3. L'évacuation des eaux-vannes, des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux, est interdite.

4.3. Eaux pluviales :

- 4.3.1. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales :
 - soit dans le réseau collecteur
 - soit par épandage souterrain sur la parcelle
- 4.3.2. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété), sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- 4.3.3. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau des eaux usées, est interdite

➔ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UVA

UA 5. CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière

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

6.1. Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques, ou de celui qui lui sera substitué pour les voies à modifier ou à créer à l'exception des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets

6.2. Pour les portes d'entrée des garages, la distance est au moins égale à 5 m.

6.3. Pour les équipements publics : les bâtiments pourront être implantés soit en limite (sans jamais excéder celle-ci), soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

6.4. Toutefois, une implantation à la limite de l'alignement est autorisée le long des voies suivantes :

- rue Pasteur,
- rue Jean-Baptiste Vaillant,
- rue Robespierre côté Ouest,
- rue Détrès côté Sud-Est, numéros pairs,
- îlot délimité par les rues Danton-Détrès-place Roosevelt,
- rue Danton, côté Ouest, entre Détrès et la rue Pasteur,
- rue Jean-Jaurès,
- rue Guillochin.
- rue Jules Jaillot,
- impasse du Bocquet,
- rue du canal,
- rue des Maraîchers côté Nord.

Dans le cas de reconstruction, ou d'extension ne respectant pas les dispositions ci-dessus, une implantation respectant le même recul que les constructions existantes peut être imposée.

UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. La distance de la nouvelle construction par rapport à la limite séparative est :

- au minimum de 3 m
- et au moins h/2 pour les constructions de plus de 6 m de hauteur

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives à l'une des conditions suivantes :

- si le projet est situé à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de l'alignement, ou de la marge de recul qui s'y substitue,
- s'il s'agit de constructions accolé au bâtiment principal d'une hauteur inférieure à 4 m et dont la superficie n'excède pas 10 % de la superficie de la parcelle,
- s'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine ; dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de la construction préexistante.

7.2. Les extensions de bâtiments implantés à moins de 3 m en recul d'une limite séparative sont autorisées et doivent respecter le même recul que les constructions existantes.

7.3. Pour les équipements publics : les bâtiments pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait de 3 m ou plus.

7.4. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchets peuvent être implantés en limites séparatives

➤ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

8.1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ou d'activités ne soient masquées par aucune autre partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal. En outre, elles devront observer une distance d'au moins 3 m.

8.2. Pour les équipements publics : Les constructions devront observer une distance d'au moins 2 m entre deux bâtiments non contigus.

UA 9. EMPRISE AU SOL

Pas de prescription particulière.

UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone

10.1. La cote de hauteur est à prendre à compter du terrain du sol naturel avant tout déblai ou remblai. Pour les constructions situées en bordure des voies publiques (dans une bande de 15 m de profondeur à compter de l'alignement ou de la marge de recul qui s'y substitue), le niveau du sol naturel à prendre en compte est celui de l'axe de la voie.

10.2. Pour les équipements publics : Pas de prescription particulière.

10.3. La hauteur maximale des locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet est de 2.50 m

Dans le secteur UAa

10.4. La hauteur maximale de façade et ou à l'égout du toit est fixée à 8 m par rapport au terrain naturel.

10.5. La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 m

10.6. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée avec une hauteur maximale fixée à 25 m au faîtage.

Dans le secteur UAb

10.7. La hauteur maximale de façade et ou à l'égout du toit est fixée à 8 m

10.8. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m

Dans le secteur UAc

10.9. La hauteur maximale par rapport au terrain naturel est de 14 m maximum

UA 11. ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Bâtiments :

11.1.1. 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.

11.1.2. Les édifices et locaux techniques (tel climatisation, panneaux solaires ...) doivent être intégrés au bâtiment.

11.1.3. Les locaux destinés à recevoir les conteneurs de déchet devront être réalisés avec les mêmes matériaux que la construction principale

11.2. Clôtures :

11.2.1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

11.2.2. L'occultation par tout autre dispositif que des haies vives est interdite

11.2.3. Les clôtures réalisées tant à l'alignement qu'en limite séparative, ne doivent pas excéder une hauteur de 2 m. Elles doivent être constituées :

- soit par des haies vives,
- soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur maximum est de 0.80 m. La hauteur maximale de l'ensemble ne peut excéder 2 m.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

11.2.4. Toutefois :

- à l'alignement, la réalisation de clôtures pleines, et/ou de hauteur supérieur à 2 m, peut être autorisée lorsqu'il s'agit de préserver la continuité minérale de la rue,
- en limite séparative, la réalisation de clôtures pleines peut être autorisée, soit dans le cas d'un accord entre voisins, soit lorsqu'il s'agit de préserver le caractère minéral du bâti existant.

11.2.5. Dans tous les cas, les clôtures, par leur taille, leur aspect extérieur ou le matériau utilisé, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la sécurité routière, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2.6. Toute modification ou création de clôture devra être compatible avec l'article UA 12

11.3. Abords de la construction :

En cas de construction et de réhabilitation, il sera prévu par logement :

- soit un local de stockage de conteneurs à déchet
- soit un emplacement de stockage des déchets traité de manière à ne pas être visible depuis la voie publique

UA 12. STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en-dehors des voies publiques à l'exception des équipements publics.

12.2. A usage d'habitation, toute extension, agrandissement, surélévation, division, construction neuve, changement de destination, transformation de construction à usage d'habitat ayant pour finalité la création de plusieurs logements, il sera exigé par logement :

12.2.1. Pour les logements dont la SHON totale est inférieure à 120 m² : 2 places de stationnement dont une non clôturées

12.2.2. Pour les logements dont la SHON totale est comprise entre 120 m² et 150 m² : 3 places de stationnement dont au moins une non clôturée

12.2.3. Pour les logements dont la SHON totale est supérieure à 150 m² : 4 places de stationnement dont 2 non clôturées

12.3. Pour les constructions d'activités, les besoins à prendre en compte sont :

12.3.2. Pour les bureaux : 2 places pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.3.3. Pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la SHON de l'établissement quand celle-ci dépasse 500 m²,

12.3.4. Pour les services et l'artisanat : 1 place pour 50 m² de SHON.

12.3.5. En outre, des aires de stationnement suffisantes doivent être aménagées pour assurer le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

12.4. Modalités d'application : En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 400 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

12.5. Les stationnements collectifs sont autorisés en souterrain sous réserve de la compatibilité avec la nappe phréatique

12.6 Pour les logements collectifs mise en place de bornes de recharge des véhicules électriques et d'espaces sécurisé pour les vélos

Dans le secteur UAc

12.7. Pour les logements dont la SHON totale est inférieure à 120 m² : 2 places de stationnement

12.8. Pour les logements dont la SHON totale est comprise entre 120 m² et 150 m² : 3 places de stationnement

12.9. Pour les logements dont la SHON totale est supérieure à 150 m² : 4 places de stationnement

12.10. Des aires de stationnement pour visiteurs seront aménagées : 10 % du nombre de place de stationnement réalisés pour les logements de cette zone

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

12.11 Les aires de stationnement à l'air libre au-delà de 8 véhicules doivent être plantées et aménagées avec des écrans de verdure.

UA 13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être engazonnés ou plantés.

Section 3 - Possibilités maximales d'occupation des sols

UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur UAa

14.1. Le COS est égal à 1.

14.2. Le COS est porté à 1.1 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur UAb

14.3. Le COS est égal à 0,6.

14.4. Le COS est porté à 0.66 pour les constructions ou réhabilitations remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur UAc

14.5. Le COS est égal à 1 pour les constructions BBC

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (2^e génération)



1. VALLEE DE LA VESLE DE LIVRY-LOUVERCY A COURLANDON (210000726)