

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Généralités : *Voir dispositions communes à toutes les zones*

Les Espaces Boisés Classés : *Voir dispositions communes à toutes les zones*

Cette zone est concernée par des orientations d'aménagement spécifiques, il convient de se référer au document n°3 « Orientations d'Aménagement par secteur ».

Le secteur des Perches est concernée un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), instauré pour une période de cinq ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Reims, soit jusqu'au 15/12/2027. Au sein de ce périmètre :

- Les constructions et les installations dont la surface de plancher ou l'emprise au sol est supérieure à 20 m² sont interdites ;
- Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être conforme au règlement et compatible avec les OAP

Cette zone est concernée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme fixant des marges de recul pour les constructions le long des axes routiers importants ainsi que par l'arrêté préfectoral du 31 mai 2010 fixant la liste des routes concernées. Cette contrainte ne peut être levée que par la réalisation d'une étude d'entrée de Ville accompagnant le projet urbain envisagé.

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

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

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

Dans l'ensemble de la zone :

1.1. Les constructions de toute nature sauf celles mentionnées à l'article AU 2.

Dans les secteurs AUb et AUx :

1.2. Les agrandissements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

1.3. Les terrains de camping.

1.4. Les habitations légères de loisirs.

1.5. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.

Dans le secteur AUb :

1.6. La création d'installations classées soumises à autorisation.

1.2 - Types d'activités et destinations ou sous destinations de constructions soumises à conditions particulières

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

Dans l'ensemble de la zone :

2.1. Les clôtures.

2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne remettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (Articles L 430-1 et L 123-1-7 du code de l'Urbanisme).

2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés.

2.4. Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.

2.5. Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées. Dans le cas de lotissements, 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,

2.6. Les équipements, constructions, travaux, exhaussements et affouillements liés à la réalisation, l'exploitation ou la mise en valeur des infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, de transport d'électricité et des services publics, ainsi que les équipements collectifs.

Dans le secteur AUb :

2.7. Les constructions à usage de logements, de commerces et de services dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.8. La création de jardins familiaux ainsi que les constructions annexes qui leur sont liées.

2.9. Les installations classées soumises à déclaration et/ou à enregistrement, à condition qu'elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie des habitants du quartier, que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles permettant d'éviter les dangers et les nuisances particulières pour le voisinage, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant,

Dans le secteur AUx :

2.10. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles, commerciales et de services, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.11. Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans le secteur, dont la surface de plancher n'excède pas 150m² et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.12. Les installations classées liées aux activités autorisées dans le secteur, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.13. Les grands équipements collectifs nécessitant des surfaces constructibles importantes.

2.14. Les jardins familiaux.

Dans le sous-secteur AUx1 :

2.15. Les constructions à usage d'activités liées au commerce de récupération et au recyclage des matériaux, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.16. Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.17. Le stationnement des caravanes sur les parcelles aménagées à cet effet.

Dans le sous-secteur AUx2 :

2.18. Les constructions destinées à l'artisanat, aux activités industrielles dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.19. Les constructions à usage d'habitation strictement indispensables à la surveillance et au gardiennage des activités autorisées dans le secteur, dont la surface de plancher n'excède pas 100m² et dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

2.20. Les installations classées ne générant pas des périmètres de protection d'isolement touchant les zones U ou AU réservées à l'habitat dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Article AU 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

3.1. Dans le secteur AUB :

Les constructions seront implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan des zones,
- soit en retrait de 5m minimum de la limite de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée ou de la marge de recul indiquée sur le plan de zones.

Les orielles sont autorisés.

3.2. Dans le secteur AUx :

3.2.1. Les constructions seront implantées à une distance d'au moins 5m de l'alignement ou de la limite de fait de la voie privée. Cependant **pour les activités de logistique**, ce retrait est porté à 10m.

3.2.2. Dans le sous-secteur AUx1 :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 20m de l'axe des voies et emprises publiques.

3.2.3. Dans le sous-secteur AUx2 :

3.2.3.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 15m par rapport aux limites séparatives.

3.2.3.2. Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 75m de part et d'autre de la RD944T.

Article AU 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives

4.1. Dans le secteur AUB :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en ordre continu d'une limite à l'autre,

- soit sur l'une des limites, la distance à l'autre étant au moins égale à 4m,
- soit sur aucune des limites séparatives, la distance à celles-ci étant au moins égale à 4m.

4.2. Dans le secteur AUx :

4.2.1. Pour les constructions à usage d'activités :

- La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans être inférieure à 5m.
- Toutefois, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu).

4.2.2. Pour les constructions à usage d'habitation :

- La distance par rapport aux limites séparatives devra être égale à la moitié de la hauteur de la construction sans jamais être inférieure à 3m.

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

5.1. Dans le secteur AUb :

Les agrandissements des constructions existantes et constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 4m.

Toutefois, la distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises, transformateurs) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

5.2. Dans le secteur AUx :

Les constructions non contiguës édifiées sur une même parcelle devront être distantes d'un minimum de 5m.

Article AU 6 - Emprise au sol maximale

6.1. Dans le secteur AUb :

6.1.1. Pour les constructions dans les jardins familiaux : l'emprise au sol maximale est fixée à 6m² par parcelle de jardin.

6.1.2. Pour les autres constructions : pas de prescription particulière.

6.2. Dans le secteur AUx

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2/3 de la surface de l'unité foncière et 60% de la parcelle pour les activités logistiques.

6.3. Dans le sous-secteur AUx2

La surface des constructions nouvelles à usage de logement sur un vide sanitaire destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et la surveillance des établissements ne devra pas excéder 100m² de la Surface de Plancher.

Article AU 7 - Surface de plancher

Pas de prescription particulière

Article AU 8 - Dimensions des constructions - hauteur

A l'intérieur des faisceaux de vue sur la cathédrale et la basilique Saint Rémi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan des Zones.

8.1. Dans le secteur AUB :

8.1.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 12m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

8.1.2. Toutefois la hauteur des constructions liées aux jardins familiaux ne devra pas excéder 5m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

8.2. Dans le secteur AUx :

- La hauteur des constructions ne devra pas excéder 15m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

8.2.1. Dans le sous-secteur AUx1 :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 13m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

8.2.2. Dans le sous-secteur AUx2 :

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 8m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.
- La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 20m au faîtage par rapport au niveau du terrain naturel.

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

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

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.1. Locaux déchets

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.2. Antennes et pylônes

Voir dispositions communes à toutes les zones

9.3. Dispositifs et installations techniques

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article AU 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités

Pas de prescription particulière

Article AU 11 - Caractéristiques des clôtures

11.1. Dans l'ensemble de la zone :

Voir dispositions communes à toutes les zones

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.

11.2. Dans le secteur AUb :

- Les clôtures seront constituées soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 2m.
- Sur les limites séparatives entre les secteurs d'habitat et d'activités, la hauteur pourra être portée à 3m maximum.

11.3. Dans le secteur AUx :

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage et/ou d'un mur maçonné dont la hauteur totale ne peut excéder 2m.

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

Voir dispositions communes à toutes les zones

Article AU 13 - Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée

Pas de prescription particulière

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

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

14.1. Dans le secteur AUb :

Les aires de stationnement devront être plantées à raison **d'1 arbre pour 6 places de stationnement**, avec 8 à 10m³ de terre arable par arbre, les sujets seront disposés soit de façon régulière, soit en bouquets.

14.2. Dans le secteur AUx :

14.2.1. : Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement devront être créées :

- Les aires de stationnement devront être plantées à raison **d'1 arbre pour 6 places de stationnement**, avec 8 à 10m³ au sol par arbre, les sujets seront disposés soit de façon régulière, soit en bouquets.
- une surface égale à **10%** de la superficie du terrain doit être aménagée en espaces verts plantés d'arbres de haute tige.

14.2.2. : Dans le sous-secteur AUx1 : Pas de prescription particulière.

14.2.3. : Dans le sous-secteur AUx2 : Le périmètre de la zone sera planté d'arbres à hautes tiges et d'essence adaptée au sol et au climat local au sein d'un merlon paysagé de 3 m de haut minimum par rapport au terrain naturel et d'une largeur de 10 mètres minimum.

II.4 – Stationnement

Article AU 15 - Type et principales caractéristiques des aires de stationnement

15.1. Généralités

15.1.1. Stationnement des véhicules:

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.1.2. Stationnement des vélos :

Voir dispositions communes à toutes les zones

15.2 Normes

15.2.1 Dans l'ensemble de la zone :

Pour les résidences services, résidences étudiants ou séniors : 1 place pour 3 unités d'hébergement.

15.2.2. Dans le secteur AUb :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place par tranche de 70m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement.

Toutefois, dans le cas de construction de logements neufs, il ne pourra être exigé plus de 2 places de stationnement par logement, nonobstant l'application des normes susvisées.

Dans les programmes de plus de 5 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 5 logements.

Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou pour le stationnement des pavillons individuels.

- **Pour les constructions à usage de commerce et activités de services** :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- **Pour les constructions à usage de bureaux** :

1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

15.2.3. Dans le secteur AUx :

- **Pour les constructions d'habitation** : 2 places par logement.

- **Pour les constructions à usage commercial et artisanal** : 1 place pour 60m² de surface de plancher.

- **Pour les activités des secteurs secondaire ou tertiaire** :

- pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 100m² de surface de plancher.

Il devra également être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de services.

- pour les constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour 40m² de surface de plancher.

- pour les constructions à usage d'activités logistiques : 1 place pour 200m² de surface de plancher.

15.2.4. Dans le sous-secteur AUx2 :

- **Pour les logements dont la surface de plancher est inférieure à 100m²** : 2 places de stationnement par logement.
- **Pour les activités industrielles** : 1 place pour 150m² de surface de plancher.

Section III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

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

16.1. Accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones

16.1.1. Dans le sous-secteur AUx2 :

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées est limité à un seul accès. Les terrains devront disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles poids lourds d'une largeur minimum de 4 mètres sur une voie publique ou privée commune.

16.2. Voirie :

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

Voir dispositions communes à toutes les zones

III.2 - Desserte par les réseaux

Article AU 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

18.1. Électricité, gaz et téléphone :

Voir dispositions communes à toutes les zones

18.2. Réseau câblé et chauffage urbain :

Voir dispositions communes à toutes les zones

18.3. Eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones

18.4. Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones

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

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones