

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

*Les secteurs UAb, UAc et UAd sont concernés par le périmètre de l'AVAP. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU (règlement de l'AVAP et plan de mise en valeur, plan de secteurs et plan des espaces urbains) afin de compléter la lecture du présent règlement.*

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

Généralités : Voir dispositions communes à toutes les zones

Espaces Boisés Classés : Voir dispositions communes à toutes les zones

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

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

- 1.1. Les terrains de camping et de caravaning,
- 1.2. Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- 1.3. La création d'installations classées soumises à autorisation,
- 1.4. Les constructions de garages en bande disposant d'un accès individuel sur le domaine public,
- 1.5. Les installations classées soumises à déclaration suivantes : le stockage d'explosifs ainsi que tous les stockages tris et traitements de déchets (plastiques, métaux...),
- 1.6. Les habitations légères de loisirs

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

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

- 2.1. Les clôtures, sous réserve des conditions fixées à l'article 11 des règles communes à l'ensemble des zones
- 2.2. Les démolitions, lorsqu'elles ne mettent pas en cause les éléments du Patrimoine Rémois (articles L.421-3 et L.151-19 du Code de l'Urbanisme),
- 2.3. Les défrichements hors des Espaces Boisés Classés,
- 2.4. Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à la réalisation des types d'occupation du sol 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 constructions de toute nature, sauf celles mentionnées à l'article UA 1,

**2.7.** Les extensions et/ou aménagements des installations classées existantes soumises à autorisation qui n'entraînent pas de nuisances et de risques supplémentaires, sous réserve des interdictions citées en UA 1,

**2.8.** 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,

**2.9.** Les constructions à usage de stationnement, sous réserve des conditions fixées à l'article UA 1.

## **Section II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

### **II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Article UA 3 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **3.1. Règle générale :**

Dans les voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Sauf dans les cas mentionnés dans les paragraphes 3.2 et 3.3, toutes les constructions nouvelles devront être implantées au ras de l'alignement, la façade sur rue devant être continue d'une limite séparative à l'autre.

Les oriels sont autorisés sous réserve des règles de saillies des dispositions générales. Toutefois, pour des raisons de sécurité, un retrait au rez-de-chaussée peut être imposé ; les niveaux supérieurs étant implantés au ras de l'alignement.

Par rapport à cette règle générale, des dérogations sont seulement possibles dans 2 situations :

- d'une part, dans le cas où sur l'une des deux unités foncières voisines, les constructions existantes sont implantées en recul par rapport à l'alignement, alors la construction projetée pourra se positionner en observant un recul identique. La façade sur rue de la construction projetée devra, autant que possible, se raccorder aux nus des façades sur rue des bâtiments voisins.  
Dans ce cas, la limite entre domaine public et domaine privé devra être clairement matérialisée par une clôture permettant d'assurer la continuité minérale de la rue.
- d'autre part, dans le cas d'un bâtiment existant dont l'implantation ne serait pas conforme avec la règle, alors les extensions ou modifications pourront reconduire les dispositions de l'existant, sans l'aggraver.

##### **3.2. Recul possible par rapport à l'alignement :**

**3.2.1.** Les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport à l'alignement du domaine public dans les rues suivantes :

- rue Andrieux,
- rue Anot,
- impasse du Comte d'Artois,
- rue de la Belle Image,
- impasse Bras-d'Or,
- rue Brûlart,
- rue Cardinal de Lorraine,
- rue du Champ de Mars,
- rue Emile Cazier,
- impasse de Contrai,
- rue de Contrai (côté pair),

- rue Coquillard,
- rue des Cordeliers,
- rue de l'Écrevisse,
- galerie d'Erlon (galerie place d'Erlon),
- boulevard Desaubeau,
- rue du Grenier à Sel,
- boulevard Dr Henri Henrot (29 à 65),
- rue de l'Isle,
- rue Henri IV,
- rue Henri Jadart,
- rue Jovin (côté pair),
- rue Jean Le loup,
- impasse de la Justice
- rue de la Justice
- impasse du Levant,
- rue Libergier (2 à 10),
- rue de Mars,
- rue Henri Menu (côté impair),
- rue Olivier Métra,
- rue Jean d'Orbais,
- rue du Petit Arsenal,
- rue du Docteur Pozzi,
- rue Rainssant,
- rue Albert Réville (n° pairs),
- cours Saint - Gilles
- rue Saint-Hilaire,
- passage Saint-Jacques,
- rue Saint-Pierre-les-Dames,
- rue Saint-Yon,
- impasse Sainte-Balsamie,
- passage Subé (galerie place d'Erlon),
- passage Talleyrand (galerie place d'Erlon),
- rue du Temple (2 à 12 et 15 à 19),
- impasse de la Tirelire,
- rue de l'Université (20b à 24)

Les marges de recul ne devront pas être inférieures à **3m**, elles seront déterminées en fonction de l'environnement de la construction projetée, celle-ci devant dans la mesure du possible se raccorder aux constructions voisines.

La limite entre domaine public et domaine privé devra être clairement matérialisée par une clôture permettant d'assurer la continuité minérale sur rue.

**3.2.2.** Les équipements collectifs pourront être implantés en retrait de l'alignement

### **3.3. Discontinuité des façades et des corps de bâtiments sur rue :**

**3.3.1.** Les constructions projetées - qu'elles soient ou non implantées à l'alignement - pourront être composées de façades et/ou de corps de bâtiments sur rue traités de façon discontinue dans les rues suivantes :

- rue Andrieux,
- rue d'Anjou,
- rue Anot,
- rue Armonville,
- impasse du Comte d'Artois,
- rue des Augustins (1 à 21 et 2 à 18),
- rue des Augustins (23 à fin et 18b à 30),
- rue d'Avenay,
- rue du Général Baratier,
- rue de la Belle Image,
- rue Louis Berton,
- impasse Bras-d'Or,

- rue Brûlart,
- rue Cardinal de Lorraine,
- impasse des Carmélites,
- rue des Carmélites,
- rue des Carmes,
- rue Émile Cazier,
- rue du Champ de Mars,
- rue des Chapelains,
- rue du Clou-dans-le-Fer,
- impasse de Contrai,
- rue de Contrai (côté pair),
- rue Coquillard,
- rue des Cordeliers,
- rue Coulvier-Gravier,
- rue Henri Delacroix,
- boulevard Desaubeau
- boulevard Paul Doumer (19 à 79),
- rue des Écrevées,
- rue de l'Écrevisse,
- rue de l'Équerre,
- galerie d'Erlon (galerie place d'Erlon),
- rue des Filles-Dieu,
- rue Folle Peine,
- rue des Fuseliers,
- rue de la Gabelle,
- rue du Grenier à Sel,
- rue Henri IV,
- boulevard Dr Henri Henrot (1 à 27),
- boulevard Dr Henri Henrot (29 à 65),
- rue de l'Isle,
- rue du Docteur Jacquin (n° pairs),
- rue du Docteur René Jacquinet,
- rue Henri Jadart,
- rue Jovin (côté pair),
- rue Legendre,
- rue Jean Le Loup,
- impasse de la Justice
- rue de la Justice
- impasse du Levant,
- rue Libergier (2 à 10),
- rue Linguet,
- boulevard Lundy (1 à 21 et 2 à 34),
- boulevard Lundy (23 à 31 et 36 à 78),
- rue de Mâcon,
- rue du Marc,
- rue de Mars,
- rue Henri Menu,
- rue Olivier Métra,
- rue Montlaurent,
- rue Montoison,
- rue des Murs,
- rue Noël,
- rue Jean d'Orbais,
- rue des Orphelins,
- boulevard de la Paix (16 à 40),
- boulevard Pasteur (20 à 26b),
- boulevard Pasteur (28 à 30b),
- rue du Petit Arsenal,
- rue du Petit Four,
- rue Ponsardin (1 à 25 et 2 à 70),
- rue Ponsardin (27 à 81 et 72 à 122),
- rue du Docteur Pozzi

- rue Rainssant,
- rue du Réservoir,
- rue Albert Réville (n° pairs),
- rue Rogier,
- passage Saint-Jacques,
- rue Saint-Hilaire,
- rue Saint-Pierre-les-Dames,
- rue Saint-Sixte,
- rue Saint-Yon,
- impasse Sainte-Balsamie,
- rue de la Salle,
- passage Subé (galerie place d'Erlon),
- passage Talleyrand (galerie place d'Erlon),
- rue de Tambour,
- rue des Telliers,
- rue du Temple (2 à 12 et 15 à 19),
- impasse de la Tirelire,
- rue des Tournelles,
- rue de l'Université (20b à 24),
- rue Vauthier-le-Noir,

**3.3.2.** Les équipements collectifs pourront être composés de façades et/ou de corps de bâtiments sur rue traités de façon discontinue.

#### **3.4. Dans le secteur UAd :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4m.

### ***Article UA 4 - Implantation par rapport aux limites séparatives***

#### **4.1. Par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

##### **4.1.1. Dans la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement**

###### **4.1.1.1. Règle générale**

À l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter en tout point sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

###### **4.1.1.2. Cas particuliers**

1° A l'intérieur d'une bande de 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies dans les rues suivantes :

- rue Andrieux,
- rue d'Anjou,
- rue Anot,
- rue Armonville,
- rue des Augustins (1 à 21 et 2 à 18),
- impasse du Comte d'Artois,
- rue des Augustins (23 à fin et 18b à 30),
- rue d'Avenay,
- rue du Général Baratier,
- rue de la Belle Image,
- rue Louis Berton,
- impasse Bras-d'Or,
- rue Brûlart,
- rue Cardinal de Lorraine,
- impasse des Carmélites,
- rue des Carmélites,
- rue des Carmes,

- rue Émile Cazier,
- rue des Chapelains,
- rue du Clou-dans-le-Fer,
- impasse de Contrai,
- rue de Contrai (côté pair),
- rue Coquillard,
- rue des Cordeliers,
- rue Coulvier-Gravier,
- rue Henri Delacroix,
- boulevard Paul Doumer (19 à 79),
- rue des Écrevées,
- rue de l'Écrevisse,
- rue de l'Équerre,
- galerie d'Erlon (galerie place d'Erlon),
- rue des Filles-Dieu,
- rue Folle Peine,
- rue des Fuseliers,
- rue de la Gabelle,
- rue du Grenier à Sel,
- boulevard Dr Henri Henrot (1 à 27),
- boulevard Dr Henri Henrot (29 à 65),
- rue de l'Isle,
- rue du Docteur Jacquin (n° pairs),
- rue du Docteur René Jacquinet,
- rue Henri Jadart,
- rue Jovin (côté pair),
- impasse de la Justice
- rue de la Justice
- rue Legendre,
- rue Jean Le Loup,
- impasse du Levant,
- rue Libergier (2 à 10),
- rue Linguet,
- boulevard Lundy (1 à 21 et 2 à 34),
- boulevard Lundy (23 à 31 et 36 à 78),
- rue de Mâcon,
- rue du Marc,
- rue Henri Menu,
- rue Montlaurent,
- rue Montoisson,
- rue des Murs,
- rue Noël,
- rue Jean d'Orbais
- rue des Orphelins,
- boulevard de la Paix (16 à 40),
- boulevard Pasteur (20 à 26b)
- boulevard Pasteur (28 à 30b)
- rue du Petit Arsenal,
- rue du Petit Four,
- rue Ponsardin (1 à 25 et 2 à 70),
- rue Ponsardin (27 à 81 et 72 à 122),
- rue Rainssant,
- rue du Réservoir,
- rue Albert Réville (n° pairs),
- rue Rogier,
- impasse Sainte-Balsamie,
- passage Saint-Jacques,
- rue Saint-Hilaire,
- rue Saint-Pierre-les-Dames,
- rue Saint-Sixte,
- rue Saint-Yon,
- rue de la Salle,

- passage Subé (galerie place d'Erlon),
- rue de Tambour,
- passage Talleyrand (galerie place d'Erlon),
- rue des Telliers,
- rue du Temple (2 à 12 et 15 à 19),
- impasse de la Tirelire,
- rue des Tournelles,
- rue de l'Université (20b à 24)
- rue Vauthier-le-Noir.

2° Dans l'ensemble de la zone, les équipements collectifs pourront être implantés en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies.

3° Dans l'ensemble de la zone, les extensions en façade arrière des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU pourront n'être implantées que sur une seule limite séparative aboutissant aux voies, la distance à l'autre limite devant respecter le prospect ci-après.

4° Dans l'ensemble de la zone, les parties d'immeubles correspondant à la partie supérieure du gabarit-enveloppe fixé par l'article UA 8.2 pourront être implantées en recul par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

**Dans les cas 1°, 2° et 4° :** la distance (L) à observer entre tout point de la construction projetée au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être de 3 m minimum.

**Dans le cas 3° :** la distance (L) à observer entre tout point de la construction projetée au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative est déterminée par la formule suivante :  $L \geq H - 5$ .

H correspondant à la hauteur du point considéré du bâtiment projeté.

La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

**Dans les quatre cas :** la limite entre domaine public et domaine privé devra être clairement matérialisée par une clôture permettant de maintenir la continuité minérale sur rue.

#### 4.1.2. Au-delà de la bande des 15m

##### 4.1.2.1. Implantations sur les limites séparatives :

Au-delà de la bande des 15m mesurée à partir de l'alignement, les constructions pourront s'implanter en tout point sur les limites séparatives aboutissant aux voies :

##### Dans le secteur UAa :

À condition que la hauteur de la construction n'excède pas la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

##### Dans le secteur UAb :

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 7m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.
- ou qu'il existe un mur de plus de 7m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

Dans le secteur UAc :

A condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 4m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine,
- ou qu'il existe un mur de plus de 4m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

**4.1.2.2. En cas de recul par rapport aux limites séparatives :**

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite séparative dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc, la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

**4.2. Par rapport aux limites des fonds de propriétés**

**4.2.1. Implantation sur les limites**

**4.2.1.1. Si ces limites sont situées dans la bande des 15m :**

La construction pourra s'implanter en tout point sur les limites séparatives de fonds de propriétés.

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite séparative dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc, la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

**4.2.1.2. Si ces limites sont situées au-delà de la bande des 15m :**

La construction pourra s'implanter en tout point sur les limites séparatives des fonds de propriétés :

Dans les secteurs UAa et UAb :

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 7m,
- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.
- ou qu'il existe un mur de plus de 7m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

Dans le secteur UAc :

À condition :

- que la hauteur de la construction n'excède pas 4m.



- ou qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative. Dans ce cas la construction nouvelle ne doit pas être supérieure de plus de 4m à la hauteur mesurée en tout point de la construction voisine.
- ou qu'il existe un mur de plus de 4m édifié en limite séparative, mitoyen ou non. Dans ce cas, la construction nouvelle ne doit pas excéder la hauteur de ce mur.

Dans tous les cas, la hauteur de la construction ne devra jamais être supérieure à la hauteur plafond telle que définie dans l'article 8.2.2.

#### **4.2.2. Implantation en retrait des limites :**

En cas de recul de la construction projetée par rapport à la limite de fonds de propriété, dans les trois secteurs UAa, UAb et UAc la distance (L) à observer entre tout point de celle-ci au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative sera déterminée par la formule  $L \geq H - 5$ . La distance L ne devra jamais être inférieure à 4m.

#### **4.3. Dans le secteur UAd :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de la construction, sans toutefois être inférieure à 5m. Des implantations autres que celles visées ci-dessus peuvent être autorisées pour respecter les implantations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU révisé.

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

#### **5.1. Dans l'ensemble de la zone :**

- Les façades ou parties de façade des constructions non contiguës en vis-à-vis sur une même unité foncière lorsqu'elles comportent des jours principaux doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.
- Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante :  $L \geq H - 2$  minimum 6 m.
- H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments
- La distance entre la construction principale et les constructions annexes (garages, abris, remises) non contiguës doit être supérieure ou égale à 2m.

#### **5.2. Dans le secteur UAd :**

Les constructions non contiguës doivent être séparées les unes des autres d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans toutefois être inférieure à 5m.

### **Article UA 6 - Emprise au sol maximale**

Pas de prescription.

### **Article UA 7 - Surface de plancher**

Pas de prescription.

### **Article UA 8 - Dimensions des constructions - hauteur**

#### **8.1. Dispositions générales :**

- Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles édictées ci-après.

- Les hauteurs et les gabarits maximums applicables dans chacune des rues sont reportés sur le Plan de Zones.
- Dans le cas contraire, la construction ne devra pas dépasser la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.
- La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement correspondant. Les terrains de grandes dimensions seront partagés en sections de 30m dans le sens de la pente.
- Les hauteurs plafonds pourront être cependant dépassées de 1m au maximum par les ouvrages techniques, les machineries d'ascenseurs, les cheminées et conduits, à condition que ceux-ci soient implantés au moins à 3m en arrière de la verticale de façade sur rue.
- *Pour les hébergements hôteliers et touristiques* : pas de prescription particulière excepté à l'intérieur des faisceaux de vues.
- A l'intérieur des faisceaux de vues sur la Cathédrale et la Basilique Saint-Remi, la hauteur absolue mesurée au faîtage ne doit pas excéder les cotes indiquées sur le Plan de Zones. La différence éventuelle entre cette hauteur absolue et la hauteur plafond telle que définie dans les alinéas suivants, doit être réduite de la hauteur de verticale.

## **8.2. Détermination des hauteurs des constructions :**

Les constructions nouvelles devront s'inscrire dans un gabarit-enveloppe général déterminé par 4 composantes :

- un gabarit sur rue pour les parties de bâtiments édifiées dans la bande des 15m,
- une hauteur plafond (HPi) pour les parties édifiées au-delà de la bande des 15m,
- un gabarit intérieur pour les (parties de) constructions édifiées en vis-à-vis sur l'unité foncière,
- des règles de hauteur en vis-à-vis des limites séparatives.

### **8.2.1. Gabarit sur rue (dans la bande des 15m)**

Deux types de gabarits-enveloppes ont été définis pour l'ensemble de la zone UA :

#### **Gabarit n°1 :**

Il se compose :

- d'une hauteur de verticale (HV) déterminée pour chacune des rues.
- d'un quart de cercle de 6m de rayon, tangent au sommet de la verticale.
- d'une horizontale située à 6m au-dessus du sommet de la verticale, tangente au quart de cercle.

Cette dernière horizontale fixe la hauteur plafond (HPr) pour les constructions situées dans la bande des 15m comptée à partir de l'alignement.

#### **Gabarit n°2 :**

Il se compose :

- d'une hauteur de verticale (HV) déterminée pour chacune des rues.
- d'une oblique de pente de 30°.

- d'une horizontale située à 3m au-dessus du sommet de la verticale fixant la hauteur plafond pour les constructions situées dans la bande des 15m comptée à partir de l'alignement.

### 8.2.2. Hauteur plafond (au-delà de la bande des 15m)

Au-delà de la bande des 15m, la hauteur plafond (HPI) des constructions est déterminée en fonction de la hauteur plafond dans la bande des 15 m. (HPr), selon le tableau ci-après :

| HPr | HPI |
|-----|-----|
| 12  | 12  |
| 15  | 12  |
| 18  | 15  |
| 21  | 15  |
| 24  | 18  |

### 8.2.3. Gabarit-enveloppe pour les constructions édifiées en vis-à-vis sur une même unité foncière

Les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis sur une même unité foncière, lorsqu'elles comportent des jours principaux, doivent être édifiées de telle manière que la distance de l'une d'elle au point le plus proche d'une autre soit au moins égale à 6m.

Dans ce cas, la distance entre tout point des constructions comportant des jours principaux doit satisfaire la formule suivante :  $L \geq H - 2$  minimum 6m.

H représente la hauteur et L la distance entre les bâtiments.

La façade de la construction à édifier ne peut comporter de vues principales que dans la mesure où le gabarit-enveloppe défini précédemment, appliqué au bâtiment en vis-à-vis - qu'il comporte ou non des vues principales - est respecté.

Le point d'attache de la verticale est pris sur le plancher du niveau le plus bas comportant des pièces principales s'éclairant sur la façade du bâtiment en vis-à-vis.

### 8.3. Gabarit-enveloppe à l'angle des voies et espaces publics :

À l'intersection de deux voies ou espaces publics sur lesquels des gabarits différents peuvent être appliqués, les hauteurs de verticale et plafonds les plus élevés peuvent être maintenues sur un retour de 15 m mesuré à partir de l'intersection des voies ou de l'angle du pan-coupé s'il existe.

### 8.4. Dans le secteur UAd :

La hauteur de toute construction ne doit pas excéder 15m au faîtage.

La hauteur plafond des constructions sera mesurée en prenant pour référence le point de nivellement le plus élevé au droit de l'alignement du domaine public correspondant.

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

### Article UA 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 UA 10 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions neuves, rénovées ou réhabilités**

Ces dispositions s'appliquent uniquement aux secteurs UAa, UAb et UAc :

#### **10.1. Traitement des façades**

Dans le cas où le bâtiment projeté présente une façade de longueur supérieure à celle des façades avoisinantes, le traitement architectural de la façade de la construction projetée devra s'harmoniser au rythme des bâtiments bordant la voie.

Les parties de murs pignons restant à découvert et visibles d'une voie ou d'un espace public doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie (texture, couleur) avec les façades principales.

Les parties terminales de ces murs pignons (au-delà de la hauteur de verticale sur rue et jusqu'à la hauteur plafond) devront faire l'objet d'une réflexion spécifique garantissant une qualité de silhouette du bâtiment (par ex. couronnement...), en harmonie avec les constructions voisines.

#### **10.2. Ouvrages en saillie**

Sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 et des dispositions communes à toutes les zones concernant les saillies, certains éléments de la construction peuvent dépasser les gabarits-enveloppes dans les conditions suivantes :

##### **10.2.1. Dans la hauteur de verticale des gabarits-enveloppes**

**10.2.1.1. En bordure des voies publiques et privées**, peuvent être autorisés :

a. les oriels à 3m minimum au-dessus du niveau du sol,

b. des éléments de constructions tels que bandeaux, appuis et encadrements, pilastres et nervures avec une saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe au plus égale à 0,20m,

c. des balcons en encorbellement situés à 3m au moins au-dessus du niveau du trottoir à condition que leur saillie sur la verticale du gabarit-enveloppe soit au plus égale à :

- 0,35m si HV (Hauteur de Verticale)  $\leq$  12m,
- 0,60m si  $12m < HV \leq 18m$ .
- 0,90m si HV > 18m.

d. des auvents protégeant les accès d'immeuble, situés à au moins 3m et au plus 5m au-dessus du niveau du trottoir, d'une hauteur au plus égale à 1m et d'une saillie au plus égale à 1m.

La partie la plus saillante des ouvrages précédemment mentionnés aux points b et c, doit être en retrait d'au moins 1,20m de l'aplomb de la bordure du trottoir ou, si elle existe, de la limite de la contre-allée de stationnement.

e. lorsque la majorité des constructions bordant la rue ne comporte pas de balcons, il peut être interdit de réaliser des balcons sur les constructions nouvelles.

### **10.2.1.2. Sur la partie supérieure du gabarit-enveloppe :**

Au-delà du sommet de la verticale du gabarit-enveloppe, sont autorisés :

a. des bandeaux, corniches et acrotères en saillie sur le quart de cercle ou les obliques régissant le gabarit-enveloppe d'une dimension maximum de :

- 0,20m si HV (hauteur de verticale)  $\leq$  12m.
- 0,30m si 12m. < HV  $\leq$  18m.
- 0,40m si HV > 18m.

b. des lucarnes ou des prolongements de façade d'une hauteur limitée à 3 mètres maximum et dont le total des largeurs ne dépasse pas 40% de la longueur de la toiture.

### **10.2.1.3. Sur les espaces intérieurs de l'unité foncière, les saillies sont autorisées, à condition :**

- qu'elles ne portent pas atteinte à l'éclairage des pièces,
- qu'une distance de 3m au minimum soit ménagée au droit d'une limite séparative,
- qu'une distance de 6m minimum soit respectée entre tous éléments de construction en vis-à-vis sur un même terrain, dans le cas de façades comportant des vues principales.

### **10.3. Dispositions particulières :**

Sont en outre applicables :

- les dispositions de l'arrêté municipal concernant les arcades de la place d'Erlon, de la rue Buirette et de la rue de l'Etape (cf. Annexe au Règlement),
- les dispositions de l'arrêté municipal concernant les façades établies suivant le Plan Legendre, en bordure de la place Royale, de la rue Colbert et des parties en retour sur la place de l'Hôtel de Ville et sur la place du Forum, de la rue Trudaine, de la rue Bertin et de l'entrée des rues Cérés, Carnot, du Cloître et du Grand Crédo (cf. Annexe au Règlement).

### **Article UA 11 - Caractéristiques des clôtures**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

#### **14.1. Dans l'ensemble de la zone :**

Un soin particulier sera apporté à l'aménagement des espaces libres, notamment des cours intérieurs :

- Préservation des logements en rez-de-chaussée par rapport aux espaces de circulation intérieure
- Mise en œuvre de matériaux de qualité

- Plantations garantissant un développement significatif à terme (cf. normes UAc pour les aménagements sur dalle)

En cas de construction en cœur d'îlot, le cheminement depuis la rue et l'espace libre semi-public de l'opération devra avoir un caractère urbain affirmé.

#### **14.2. Dans les secteurs UAc et UAd :**

Dans le cas d'opération de plus de 20 logements collectifs, **20%** au minimum de la surface du terrain doivent être aménagés en aires de jeux et de loisirs situées à proximité des logements dont **10%** sera réalisé d'un seul tenant. Dans toute la mesure du possible, ces espaces doivent présenter une dominante végétale et seront réalisés au sol et en pleine terre, ou selon les normes suivantes en cas d'aménagement sur dalle.

Pour les arbres : 1m de terre végétale plus 0,20m de couche drainante avec 8 à 10 m<sup>3</sup> de terre arable par arbre.

Pour les arbustes : 1 à 2 m<sup>3</sup> de terre arable par arbuste.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être plantées, à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places avec 8 à 10 m<sup>3</sup> au sol par arbre.

Dans le cas de stationnement aménagé sur dalle, **10%** de cette emprise sera plantée de végétation arbustive suivant les normes fixées ci-dessus.

## ***II.4 - Stationnement***

### ***Article UA 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. Pour les constructions à usage d'habitation :**

##### ***Hors du périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :***

- 1 place par tranche de 70m<sup>2</sup> 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 4 logements, il doit être prévu des aires de stationnement destinées aux visiteurs à raison d'1 place par tranche de 4 logements.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

##### ***Dans le périmètre de réduction des normes de stationnement repéré aux plans de zone :***

- 1 place par logement
- Aucune exigence de places visiteurs.
- Les places doubles sont tolérées uniquement en place visiteurs ou bien pour le stationnement des maisons individuelles.

#### **15.2.2. Pour des ensembles de logements locatifs aidés :**

- 0,5 aire de stationnement par logement.

#### **15.2.3. Pour les résidences services :**

- 1 place pour 5 unités d'hébergement.

#### **15.2.4. Pour les résidences universitaires ou séniors :**

- 1 place pour 6 unités d'hébergement.

**15.3.** En cas de création de niveaux supplémentaires, de surélévation ou d'extension et de logements neufs, les normes fixées dans la sous-partie 15.2 ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées

**15.4.** En cas de changement d'affectation et/ou de destination de locaux et pour les divisions d'immeubles anciens, l'existant génère un acquis forfaitaire d'1 place pour 210m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cet acquis est déduit de l'application des normes visées dans la sous-partie 15.2.

Les opérations réalisées à la date exécutoire du présent PLU révisé, pour lesquelles il n'a pas été exigé de places de stationnement, ne disposent d'aucun acquis.

**15.5.** 50 % au moins des places de stationnement doivent être enterrées.

Pour la construction de logements, cette règle ne s'applique qu'au-delà de 20 logements.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de satisfaire à cette obligation, il peut être autorisé de réaliser le même pourcentage de places de stationnement :

- soit à l'intérieur des constructions, générant les besoins en stationnement, à condition que l'architecture des façades donnant sur le domaine public s'intègre harmonieusement avec l'ensemble urbain environnant,
- soit sous forme d'une aire de stationnement couverte, à condition que la dalle supérieure soit à la fois accessible, aménagée pour recevoir des espaces de jeux, de loisirs ou de détente.

**15.6.** En cas d'impossibilité technique d'aménager le nombre d'aires de stationnement nécessaires sur le terrain de la construction, le constructeur est autorisé à justifier pour les surfaces de stationnement qui font défaut, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de location à long terme de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. Ces places devront se situer, par cheminement piéton, à moins de 300m du projet.

## **Section III - Equipement et réseaux**

### **III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Article UA 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*

##### **16.2. Voirie :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**Article UA 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 UA 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 :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**18.3. Eau potable :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*

**18.4. Eaux usées :**

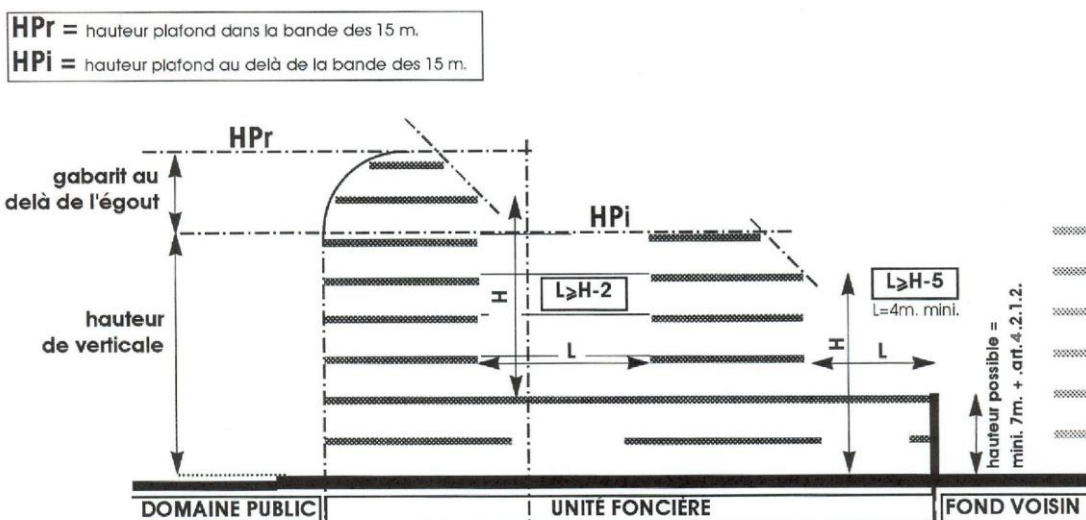
*Voir dispositions communes à toutes les zones*

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

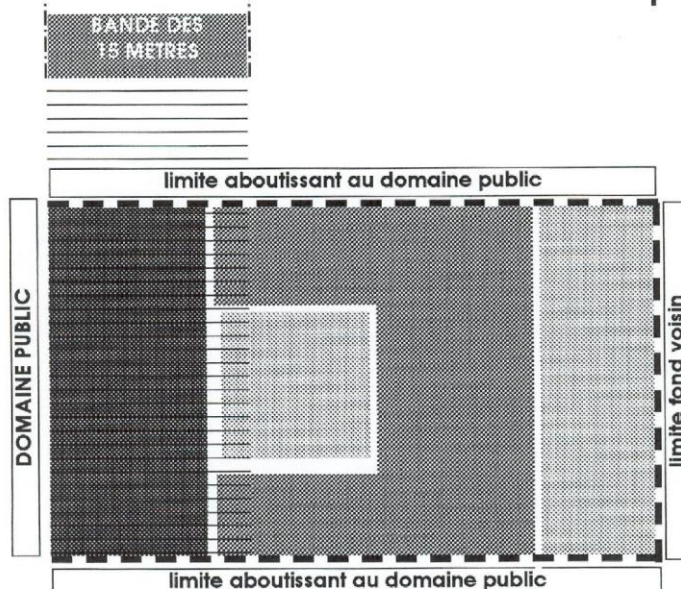
**19.1. Eaux pluviales :**

*Voir dispositions communes à toutes les zones*





## COUPE

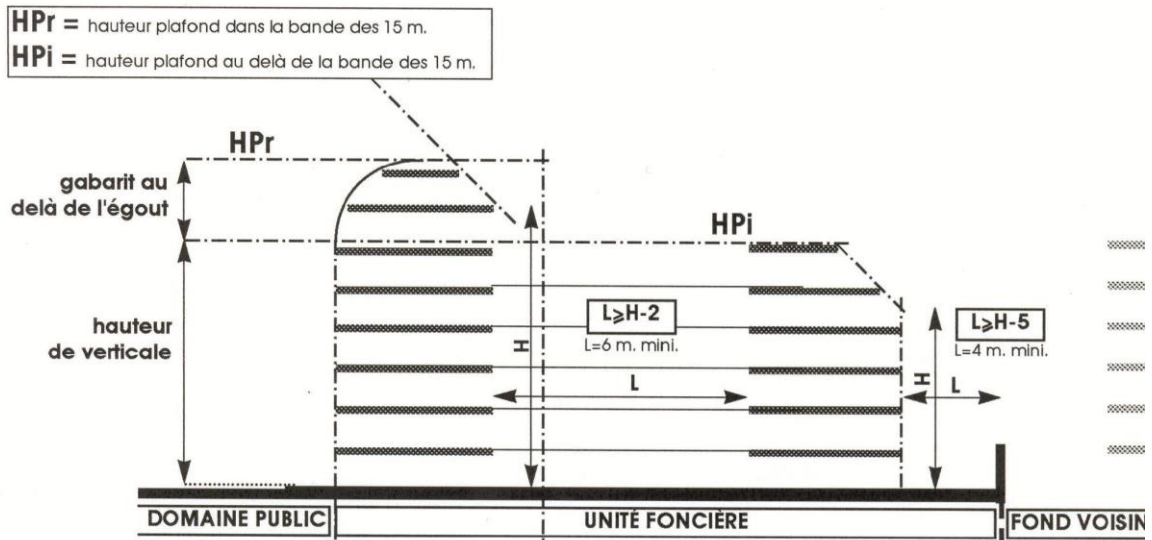


## PLAN

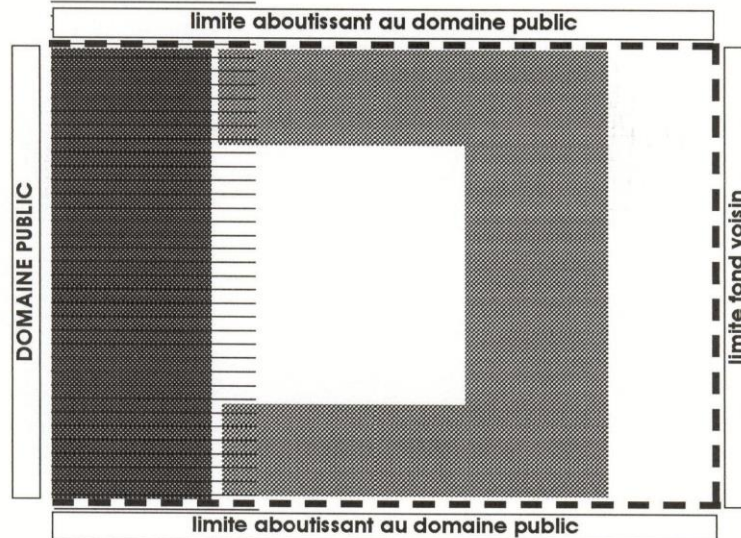
|   |                                       |                                       |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| BANDE DES 15 MÈTRES                     | AU DELÀ DE LA BANDE DES 15 MÈTRES     | EN LIMITE DE FOND VOISIN              |
| hauteur maxi = HPr<br>cf. plan de zones | hauteur maxi = HPI<br>cf. art. 8.2.2. | hauteur possible<br>cf. art. 4.2.1.2. |

## IMMEUBLE À COUR SUR SOCLE

PLU  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)



**COUPE**



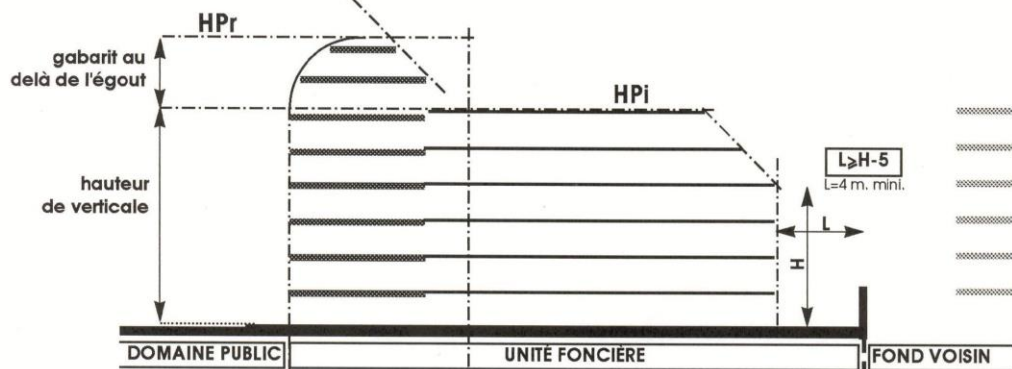
**PLAN**

|   |  |                                       |
|---|--|---------------------------------------|
| <b>BANDE DES 15 MÈTRES</b>              | <b>AU DELA DE LA BANDE DES 15 MÈTRES</b> | <b>EN LIMITE DE FOND VOISIN</b>       |
| hauteur maxi = HPr<br>cf. plan de zones | hauteur maxi = HPI<br>cf. art. 8 .2.2.   | hauteur possible<br>cf. art.4 .2.1.2. |

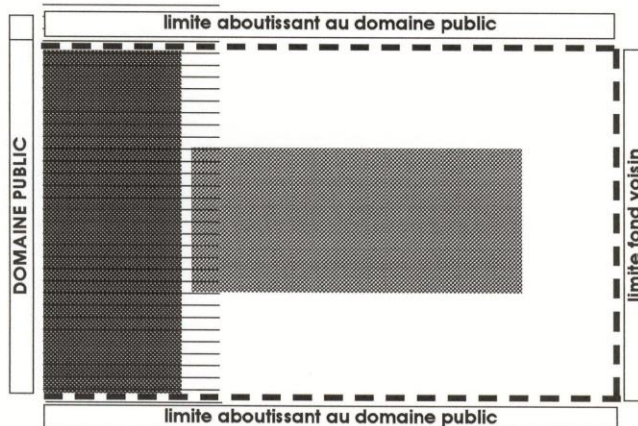
**IMMEUBLE À COUR**

**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



**COUPE**



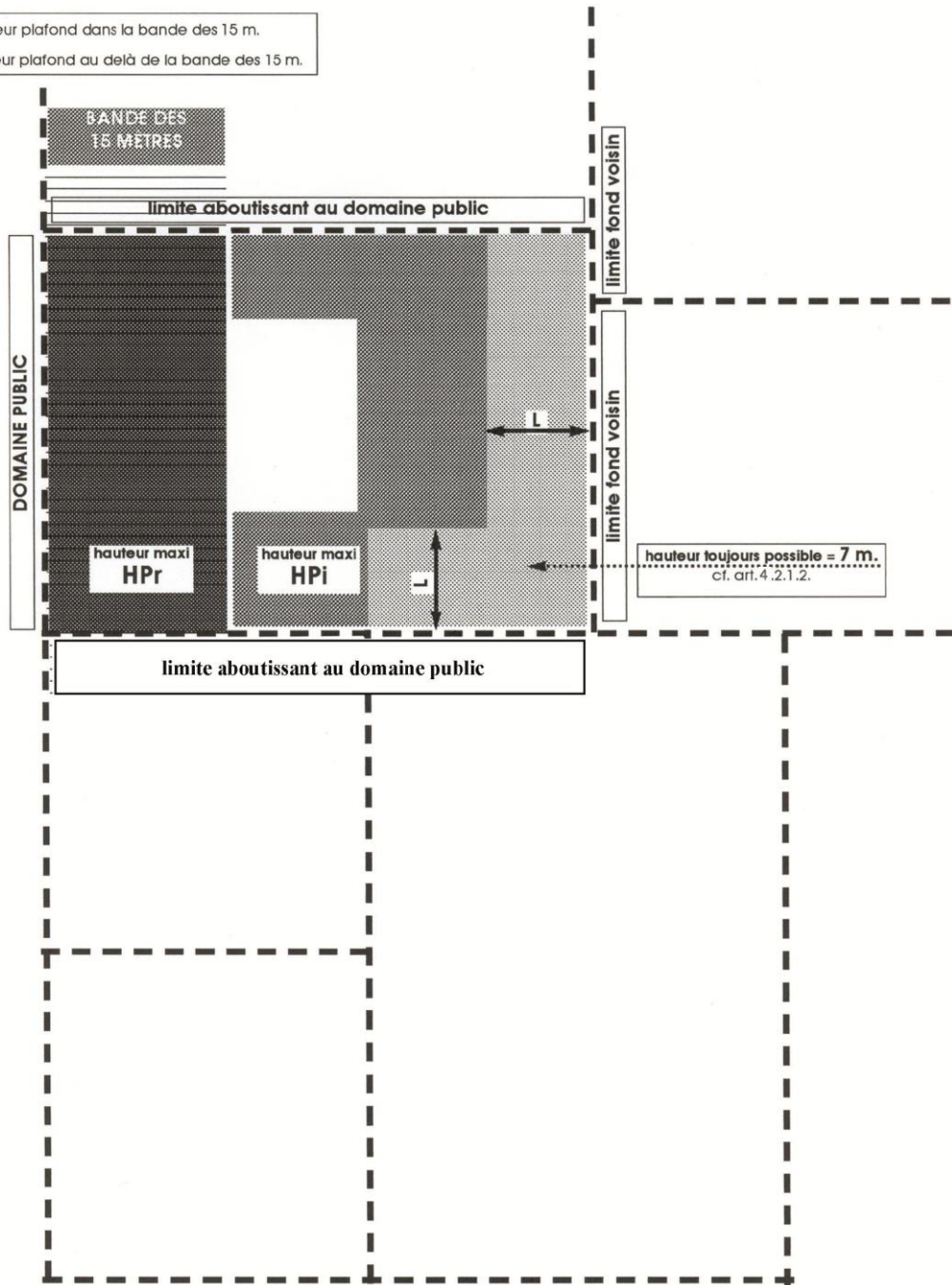
**PLAN**

| BANDE DES 15 MÈTRES                     | AU DELÀ DE LA BANDE DES 15 MÈTRES     | EN LIMITE DE FOND VOISIN              |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| hauteur maxi = HPr<br>cf. plan de zones | hauteur maxi = HPI<br>cf. art. 8.2.2. | hauteur possible<br>cf. art. 4.2.1.2. |

**IMMEUBLE EN " T "**

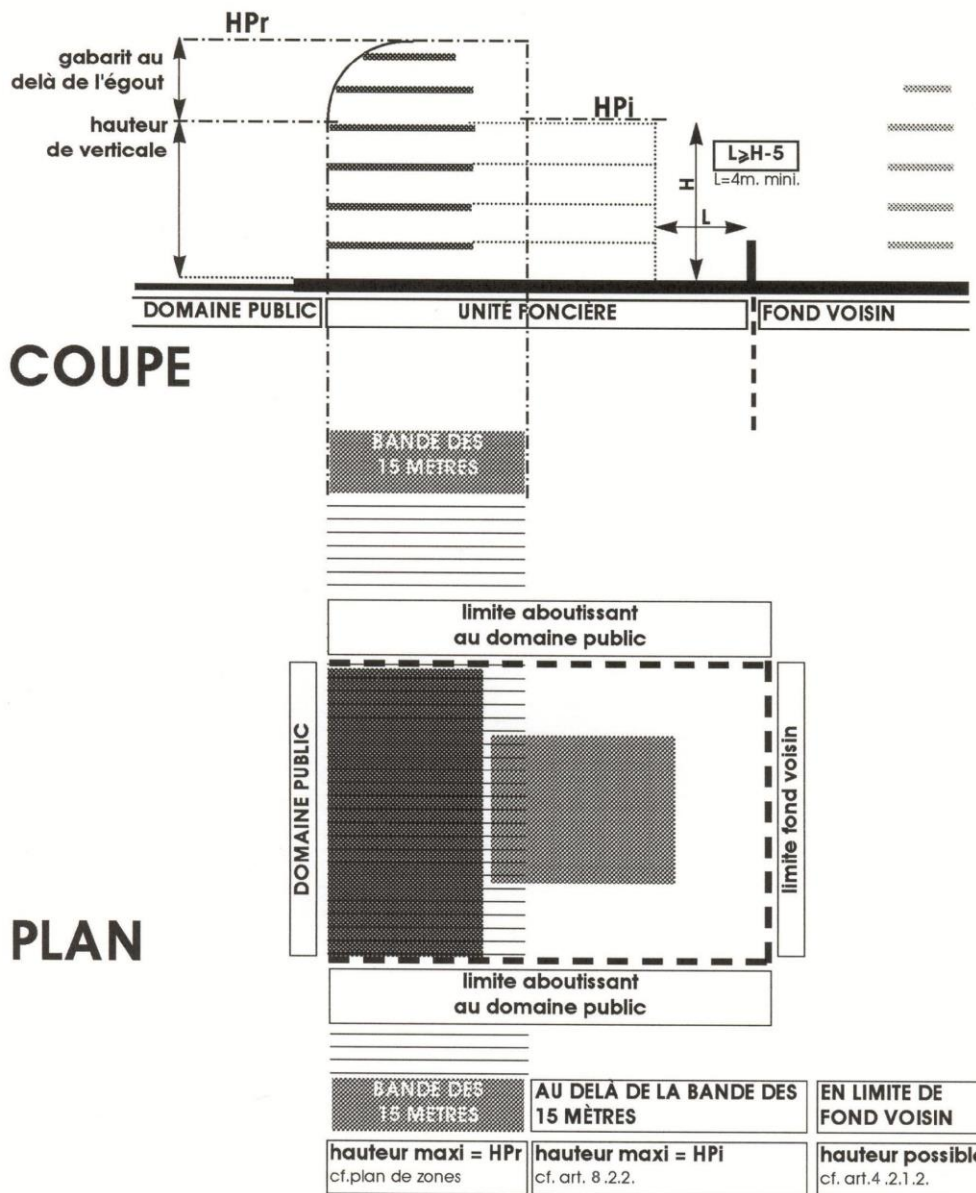
**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAa (hyper-centre)  
CONSTRUCTIBILITÉ PAR RAPPORT AUX LIMITES DE L'UNITÉ FONCIÈRE

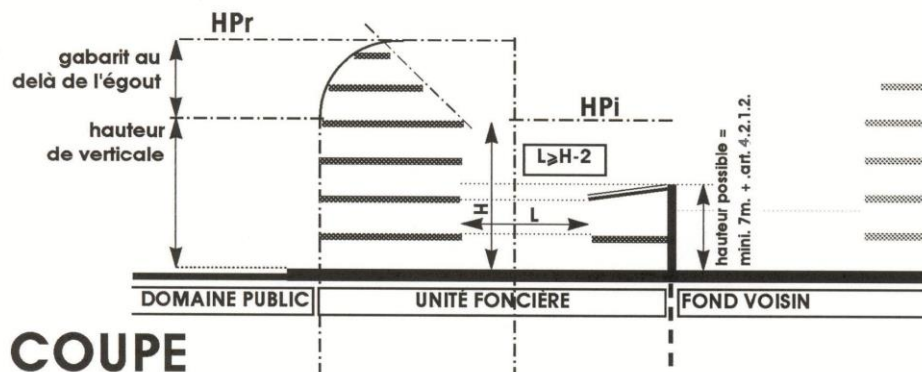
**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



### IMMEUBLE EN " T "

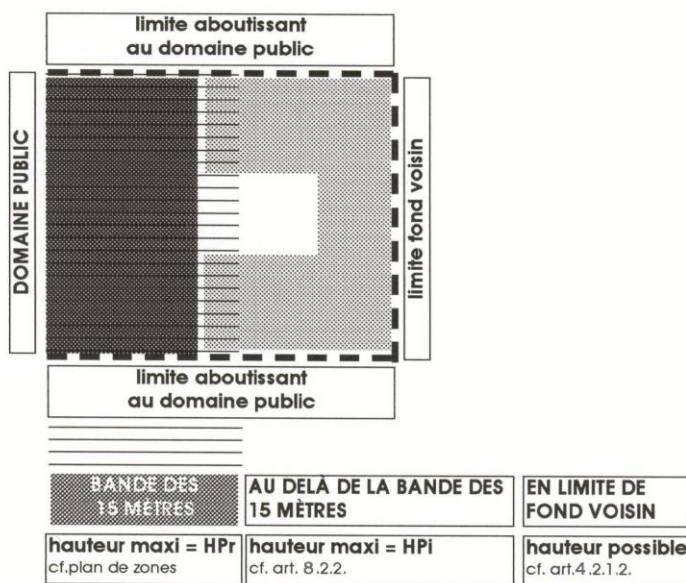
**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UAb (périphérie hyper-centre et rues de faubourg)

**HPr** = hauteur plafond dans la bande des 15 m.  
**HPI** = hauteur plafond au delà de la bande des 15 m.



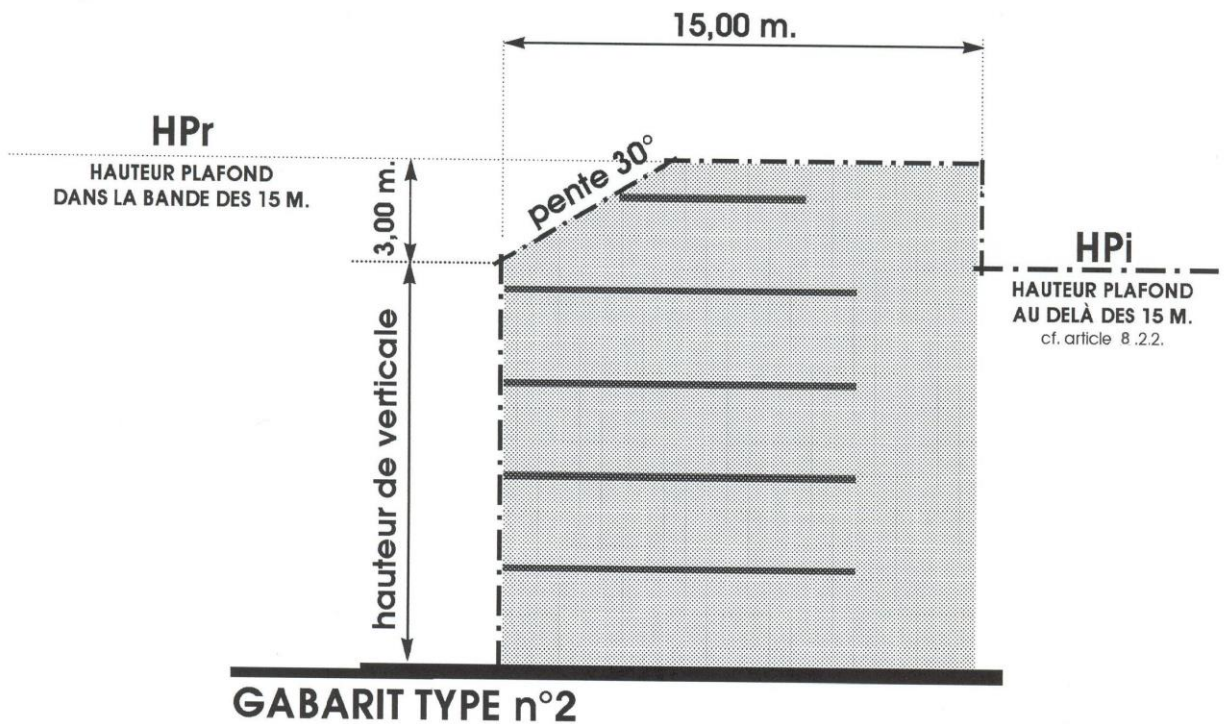
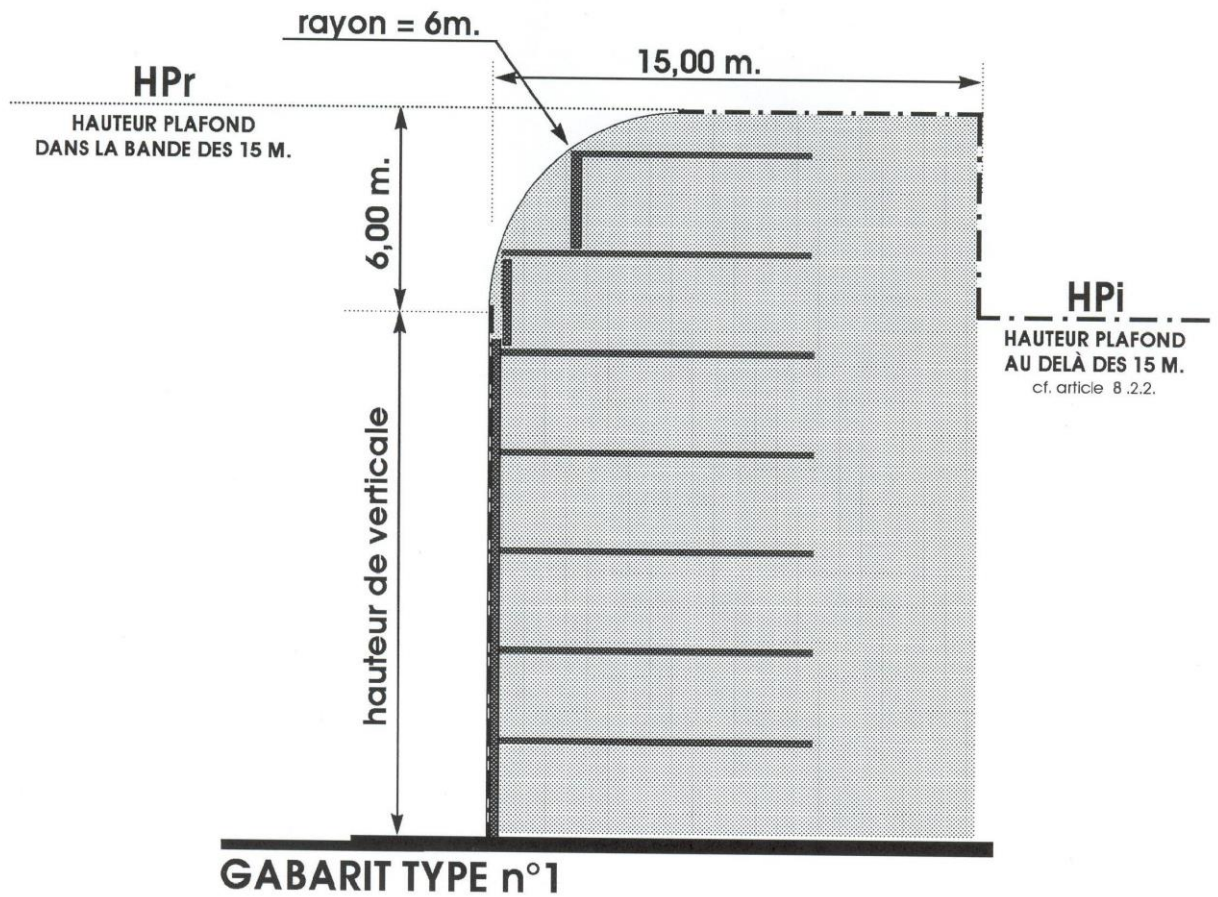
**COUPE**

**PLAN**

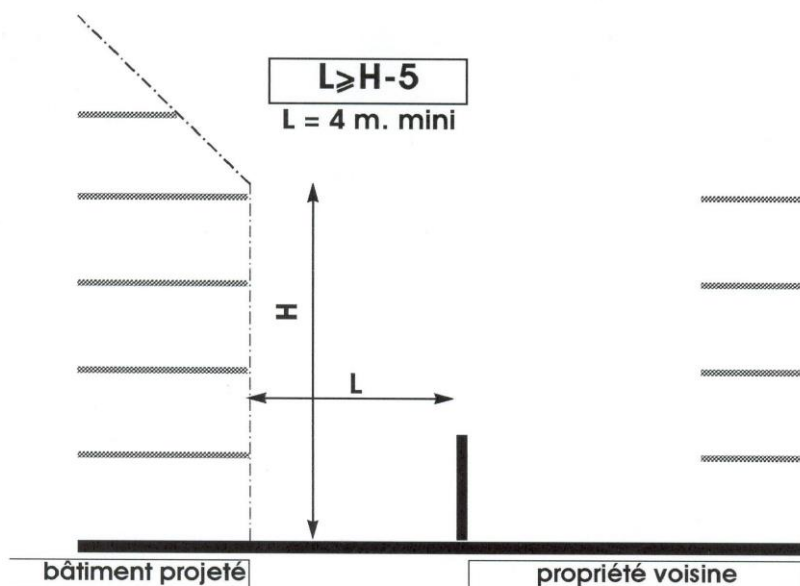


## IMMEUBLE À COUR

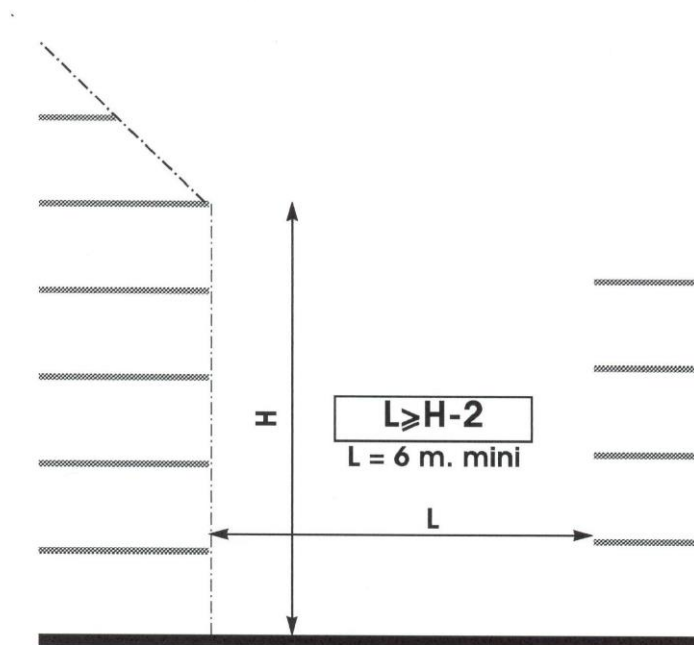
**PLU**  
zone UA : centre historique  
secteur UA b (périphérie hyper-centre et rues de faubourg)



PLU  
zone UA : centre historique  
GABARITS SUR DOMAINE PUBLIC



**art. 4: IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES ( en cas de recul )**



**art. 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE**

PLU  
zone UA : centre historique  
IMPLANTATIONS ARTICLES 4 et 5